



## REAL DE VIÑUELAS. 88 unifamiliares

Memoria de calidades  
Enero 2020



## Estructura y Cimentación



Las cimentaciones se realizarán de acuerdo con las recomendaciones del Estudio Geotécnico y las especificaciones de los proyectos técnicos empleando muro hormigón de resistencia y características adecuadas según normativa EHE y CTE, cementos adecuados a la agresividad de los terrenos y acero según cálculo y estudio geotécnico.

La estructura se realizará mediante pilares y forjados de hormigón armado, cuando los forjados de vivienda se encuentren sobre espacios abiertos, estos contarán con el adecuado aislamiento térmico.

Las características técnicas de los materiales empleados y su correcta colocación en obra otorgan a la edificación un aislamiento térmico y acústico que supone un mayor nivel de confort en las viviendas.

## Fachada



La fachada de ladrillo cara vista y cámara con aislamiento térmico adherido a la fachada, trasdosado de placas de yeso laminado con una segunda capa de aislamiento térmico-acústico entre la perflería lo que supone una mejora en el confort de las viviendas, y reducción de la demanda energética del edificio.



## Cubiertas

La cubierta será inclinada y estará protegida con aislamiento e impermeabilización, garantizado el confort térmico y acústico de las viviendas y reduciendo el consumo energético de la edificación. Con terminación de teja a juego con el resto de la promoción.

En unifamiliares 1 y 70 con cubierta plana transitable, y en unifamiliar 59 con cubierta plana no transitable.



## Carpintería Exterior y Vidriería

La carpintería exterior será de aluminio de primera calidad con perfiles con rotura de puente térmico lacado en color, con apertura abatible.

Las carpinterías exteriores contarán con doble acristalamiento, con cámara de aire deshidratada intermedia tipo "Climalit". Esto reduce notablemente el intercambio de temperatura favoreciendo un mejor confort en el interior y suponiendo una disminución en el consumo energético. Todas las ventanas irán recibidas sobre precerco metálico.

Se instalarán persianas de aluminio en color con interior de aislamiento de poliuretano. En baños y sótano no habrá persiana.



| Interior de la vivienda. Acabados

## Divisiones de la vivienda



Todas las distribuciones interiores de la vivienda se realizarán con sistema de tabiquería con estructura de perfilera metálica y placas de yeso laminado con aislamiento interior para mayor confort térmico y acústico. En la cocina y los baños las placas de yeso laminado serán resistentes al agua.

La separación entre viviendas se realizará con sistema mixto de fábrica de ladrillo hueco doble, trasdosado por ambas caras con sistema de tabiquería con estructura de perfilera metálica y placas de yeso laminado y aislamiento interior. Este sistema favorece el aislamiento térmico y acústico, evitando las rozas, ya que las canalizaciones van por el espacio intermedio.

## Solados



El suelo en salón, dormitorios y distribuidor será de tarima laminada flotante AC4 de una lama y barniz multicapa de primera calidad, colocado sobre fieltro de polietileno.

## Cocina



La cocina se solará y alicatará con gres de primera calidad con tonos de suelo y paredes a juego.

Las viviendas se entregarán con las cocinas sin amueblamiento ni electrodoméstico alguno, teniendo el cliente oportunidad de elegir entre las siguientes opciones con coste:

- Cocina Bodelec (Muebles altos y bajos con encimera de laminado con perfil postformado) + Electrodomésticos Teka.
- Cocina Porcelanosa (Muebles de alta calidad con encimera Solid Surface tecnología K-LIFE) + Electrodomésticos Bosch.
- Cocina Porcelanosa (Muebles de alta calidad con encimera Solid Surface tecnología K-LIFE) + Electrodomésticos Neff.

Consulte las fichas técnicas, características y precios en nuestro punto de venta, ya que son ofertas únicas para los compradores de la promoción. Las cocinas se contratarán directamente con el proveedor correspondiente y se instalarán con posterioridad a la entrega de llaves. La contratación quedará sujeta a las condiciones del proveedor.

*Las opciones anteriores son las actualmente vigentes, y podrán ser variadas o dejar de estar vigentes durante el transcurso de la promoción por decisión de la Promotora o del proveedor.*

## Puertas de Acceso e interiores



La puerta de acceso a la vivienda será metálica acorazada con cerradura de seguridad, lacada en color por el exterior. El sistema de apertura será mediante pomo exterior e irá dotada de mirilla óptica.

Las puertas de paso de la vivienda serán lacadas en blanco lisas, con hojas ciegas, abatibles y correderas, según su caso.

Toda la carpintería interior será lacada en blanco, con los herrajes, manillas y tiradores cromados.

## Armarios empotrados



Las puertas de los armarios serán lisas, como las puertas de paso de la vivienda. El acabado interior de los armarios será en melanina, modular y con división para maletero y barra de colgar. Los armarios serán de apertura abatible y con una hoja entera para el armario y el maletero.

La integración de la carpintería se consigue mediante la colocación de molduras, cercos y rodapiés con el mismo acabado.

## Pinturas y Acabados



Todas las paredes de la vivienda se pintarán con pintura plástica lisa.

Los techos en cocina, baños, aseo, pasillos y vestíbulos se rematarán con falso techo. Todos los paramentos horizontales irán pintados en color blanco.

## Baño principal



El baño principal contará con aparatos sanitarios de diseño y alta calidad en porcelana vitrificada y color blanco, siendo los inodoros de doble descarga para facilitar el ahorro de agua. La grifería será monomando con sistema de ahorro hídrico en lavabo.

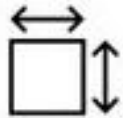
El baño principal se solará y alicatará con gres de primera calidad con tonos de suelo y paredes a juego.

## Baño secundario y Aseo



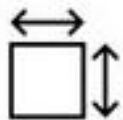
El baño secundario contará con aparatos sanitarios de diseño y alta calidad en porcelana vitrificada y color blanco, siendo los inodoros de doble descarga para facilitar el ahorro de agua. La grifería será monomando con sistema de ahorro hídrico en lavabo.

El baño secundario se solará y alicatará con gres de primera calidad con tonos de suelo y paredes a juego.



## Tendedero

El suelo del tendedero será con gres de primera calidad.



## Terrazas y Porches

El solado de la terraza será gres de primera calidad especial para exteriores.





## Producción de agua caliente y calefacción invisible



La caldera será de condensación individual por gas natural con consumo y control individual para producción de agua caliente sanitaria y calefacción.

La emisión de calor para calefacción se realizará mediante la instalación de suelo radiante en todas las estancias de la vivienda con los siguientes beneficios:

- Confort debido a la ausencia de focos calientes, sin generar corrientes de aire, siendo totalmente silencioso.
- Estética y espacio, al desaparecer los radiadores, que limitan las posibilidades de decoración, aumentando el espacio útil de la vivienda.
- Ahorro, al trabajar la caldera en baja temperatura, y se mejora el rendimiento de la misma.
- Termostatos de regulación de temperatura por zonas.
- Higiene y seguridad, al no existir corrientes de aire, se reduce la circulación de polvo y ácaros.

La vivienda tendrá instalación general de captación de energía solar para fomentar el ahorro energético mediante paneles solares térmicos colocados en cubierta y como complemento de la instalación de agua caliente sanitaria.

## Instalación de Aire acondicionado



Todas las viviendas contarán con instalación de aire acondicionado, la distribución se realizará por medio de conductos y rejillas, en salón y dormitorios. Y mediante Split en bodega y bajo cubierta. Permitiendo disfrutar de una mejor distribución de la temperatura. La unidad exterior en espacio en terraza y la unidad interior en el baño.



## Fontanería

Instalación de fontanería de agua fría y caliente con llaves de corte general en cada vivienda, así como en cocina y baños.

Instalación de saneamiento, con bajantes y desagües de PVC.



## Electricidad y Telecomunicaciones

Las viviendas dispondrán de instalación receptora de televisión, analógica y digital, radio y telefonía, con tomas en salón, cocina, dormitorios, bodega y bajo cubierta.

La vivienda estará preparada para recibir servicio de fibra óptica de las diferentes compañías suministradoras.

La instalación eléctrica de la vivienda se hará con grado de electrificación elevada.

En la vivienda se instalará un video portero para la apertura de la cancela exterior.



| Urbanización y zonas comunes



## Garaje

La puerta de acceso de vehículos a la urbanización es metálica y automática. La puerta del garaje individual es metálica y manual, en separación con zonas comunes.

El pavimento interior del garaje es solera pulida, tanto el particular como el común.

Se dotarán de preinstalación eléctrica para la recarga de vehículos eléctricos, para una futura toma de corriente por parte del propietario.

## Zonas comunes exteriores

La dotación de equipamiento comunitario incluirá:



- Piscina de adultos y de niños con depuración salina, con vestuarios.
- Zonas ajardinadas.
- Pista de pádel.
- Sala de comunidad.
- Gimnasio equipado.
- Garita para conserjería y vigilancia.
- Área infantil exterior con suelo de caucho y dispositivos de entretenimiento infantil.
- Video vigilancia en toda la urbanización.



## CALIFICACIÓN ENERGÉTICA B

Mediante la mejora del aislamiento de fachada y de cubierta, así como en el interior de las cámaras y tabiquerías, se aumenta considerablemente el aislamiento térmico y acústico de las viviendas y la utilización de vidrio de aislamiento térmico reforzado con el que conseguimos reducir la transmisión térmica del exterior así como evitar pérdidas de energía con el consiguiente ahorro económico.

# REAL DE VIÑUELAS

## 88 unifamiliares

La presente memoria de calidades (que consta de 14 páginas) podrá ser modificada a criterio de la dirección facultativa y/o promotora por razones técnicas, jurídicas, comerciales y existencias del mercado, sin que ello implique menoscabo en el nivel global de las calidades.  
Queda prohibida la reimpresión o reproducción total o parcial de esta memoria de calidades.